

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14296 *Resolución de 18 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, contra la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de octubre de 2025 por el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, con el número 2.130 de protocolo, se otorgó por don A. J. G. C. y doña M. P. E. G., como vendedores, y como compradores los cónyuges doña B. L. V. y don R. G. S., casados bajo el régimen de gananciales, actuando en su propio nombre y derecho y, además, doña B. L. V. también en nombre y representación de los cónyuges, casados bajo el régimen capitular de separación de bienes, don J. L. V. y doña M. C. M., en uso de un poder especial conferido mediante escritura autorizada el día 20 de octubre de 2025 ante la notaria de Pamplona, doña María Madrid Miqueleiz. Se hizo constar que doña B. L. V., don R. G. S., don J. L. V. y doña M. C. M. eran los únicos partícipes de la comunidad de bienes «We Homes, C.B.».

En dicha escritura, se vendía la participación indivisa del 23,514% de la finca registral 33.129 de El Puerto de Santa María, aplazándose el pago del precio y garantizándose dicho aplazamiento mediante condición resolutoria.

II

Presentada el día 20 de octubre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«César Jarabo Rivera, registrador/a titular del Registro de El Puerto de Santa María N.º 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la copia autorizada de la escritura número de protocolo 2130/2025 de fecha 20/10/2025 del Notario don Íñigo Fernández De Córdoba Claros de Cádiz presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 1 de El Puerto de Santa María.

Asiento Diario: 4778/2025 - N.º entrada: 10037/2025

Complementarios:

1) Una Copia/s en papel del citado título, aportada/s a efectos de certificar a su pie los datos de su calificación y/o despacho a través de la copia electrónica del mismo presentada.

2) Carta/s de pago de la/s autoliquidación/es correspondiente/s al citado título, a efectos de posibilitar su calificación y despacho a través de la copia electrónica del mismo presentada.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 20/10/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos Jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 19, 19 bis, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De dicha calificación resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del/los derecho/s de compraventa:

Existen dudas acerca de la suficiencia del poder de la compradora compareciente, ya que el juicio notarial emitido al respecto se refiere exclusivamente a la “escritura calificada en su encabezamiento” -compraventa-, sin extenderse a la totalidad del complejo negocio jurídico otorgado: compraventa con precio aplazado, pacto de solidaridad entre compradores y constitución de condición resolutoria, pactos éstos que no son “propios” del negocio principal como exige la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como la de 01/07/21 (Arts. 9, y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento).

No se acreditan, por cualquiera de los medios establecidos en el párrafo sexto del art. 266 del Reglamento del Registro Civil, los datos de indicación -tomo y folio- de la escritura de capitulaciones que se cita (Arts. 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento; y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como las de 03/01, 10/10 y 10/11/22).

Dado que en los estatutos inscritos de la propiedad horizontal a que pertenecen las fincas transmitidas consta: régimen especial: “La Sociedad Apartamentos Turísticos Vista Hermosa S.A. es titular registral de una participación indivisa consistente en veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientas cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima de un trozo de terreno en término de El Puerto de Santa María, en la Urbanización (...) que se destina a carretera o Avenida de entrada y salida de aparcamientos del Conjunto Urbanístico Centro Comercial en (...), con superficie de 8.122 metros cuadrados, que es la registral 25727, inscrita a favor de dicha sociedad por la inscripción 98.^a de dicha finca, al folio 65 vuelto del libro 608 de El Puerto de Santa María, y también es titular registral de la finca número 5, parcela de terreno integrante en régimen de Propiedad Horizontal en la parcela de terreno en término de El Puerto de Santa María, pago (...), con cabida de 1.553,55 metros cuadrados, inscrita a su favor por la inscripción 5.^a de dicha registral 17.647, al folio 3 del libro 207 de El Puerto de Santa María. Las propiedades de la cuota indivisa y de la participación de finca y finca antes reseñadas en este Régimen Especial, se consideraran inherentes a la titularidad de la finca objeto de esta división horizontal o finca de este número, por lo que en las transmisiones de las fincas resultantes de esta división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquellas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión. En las transmisiones que se verifiquen de porciones de estas citadas fincas no existirá el derecho de retracto del artículo 1522 del Código Civil”, no se acredita la necesaria transmisión simultánea de las cuotas inherentes a las fincas transmitidas, que en este caso corresponden: a la finca registral 33129 las fincas 25727/179 y 17647/132; porcentajes a los que habría de haberse extendido la condición resolutoria pactada. Dichas registrales no son, jurídicamente hablando, elementos comunes de la comunidad

ni vinculaciones ob rem de sus elementos privativos, que constan reflejados registral y expresamente separados e identificados, ambos, en sus correspondientes asientos.

Importante: De los asientos registrales de la finca 7462, integrada por las unidades catastrales que se describen en la misma, resulta que a las fincas transmitidas corresponde sobre aquella una titularidad ob rem de seis diez millonésimas por cada metro de suelo de éstas, porcentaje que, una vez subsanados los defectos consignados anteriormente, se inscribirán a nombre de sus adquirentes.

Tercero. Con independencia de lo anterior, se deniega la inscripción de los siguientes actos, negocios jurídicos, pactos o estipulaciones, por los motivos que a continuación se indican:

De la Cláusula primera. Compraventa el texto “para su afectación al giro a tráfico de la comunidad de bienes We Homes, C.B.”; y las Cláusulas cuarta gastos, Cláusula quinta. Régimen fiscal y Cláusula sexta rogación. Apoderamiento; por su naturaleza personal e intrascendencia jurídico-real inmobiliaria (artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 y 51 de su Reglamento).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1.º Suspender la inscripción del/los derecho/s indicado/s en el apartado segundo anterior, por el/los defecto/s antes indicado/s.

2.º Denegar la inscripción de los actos, negocios jurídicos, pactos o estipulaciones indicado/s en el apartado tercero anterior, lo que no impedirá la inscripción del/los derecho/s indicado/s en el apartado segundo, una vez subsanados los defectos que lo impiden.

3.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

4.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día diecisiete de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos

Son hechos la escritura y nota identificadas.

El primer defecto, relativo al juicio de suficiencia, ha sido subsanado por el autorizante por diligencia de 18 de diciembre de 2025, por lo que el recurso en cuanto al mismo se interpone de acuerdo con el art. 325 in fine de la Ley Hipotecaria.

El segundo defecto, relativo a la falta de expresión en la escritura de la indicación de las capitulaciones matrimoniales de los compradores que actuaron representados por poder, al no constar en éste, no se recurre.

Y de acuerdo con los siguientes

Fundamentos de Derecho

El primer defecto denuncia que el juicio de suficiencia formulado por el notario, referido a la compraventa identificada en el encabezamiento de la escritura, suscita dudas, pues no se extiende a “la totalidad del complejo negocio jurídico otorgado”, que incluye aplazamiento de pago del precio, obligación solidaria de los compradores para su abono y condición resolutoria, “pactos éstos -dice la nota- que no son propios del negocio principal”.

El “criterio asentado y pacífico” (por todas, Res. de 19 de abril de 2023) mantenido sobre la cuestión suscitada en la nota por el Centro Directivo -que, conviene advertir, no ha derogado ni matizado por el hecho de que el negocio objeto del juicio de suficiencia pueda parecer al registrador más “complejo” de lo normal- es plenamente aplicable aquí.

Procede así repetir las palabras empleadas por la citada resolución, ya que “en el encabezamiento del título que se otorga consta literalmente escritura de... y en el juicio de suficiencia consta Lo siguiente: Según intervienen, tienen a mi juicio la capacidad necesaria y las facultades suficientes para otorgar la presente escritura al principio calificada... Así el notario ha designado el negocio jurídico y utilizado el concreto término de... Es evidente que la calificación que se hace en el encabezamiento de la escritura es de una..., por lo que no puede referirse el juicio de suficiencia a otra cosa que no sea esa. En el supuesto concreto, no se emplea una expresión genérica, ambigua o imprecisa... el juicio es expreso, concreto y coherente con el negocio documentado. Por tanto, el juicio de suficiencia que emite o el notario autorizante de la escritura calificada cumple las referidas exigencias...”

La nota, al hacer cita de entre las varias decenas de resoluciones de la Dirección General sobre la materia de sólo la 1 de julio de 2021, da a entender que la escritura habría pasado probablemente el filtro de la calificación si el recurrente, como sucediera en el supuesto de hecho de aquélla, hubiera referido el juicio de suficiencia a la escritura de compraventa y a todos los pactos contenidos/ contraídos en la misma” o, en palabras del Centro Directivo, cuyo empleo, en ningún caso, éste elevó al rango de ratio decidendi de su resolución, a sus “pactos propios y complementarios”.

Sucede, sin embargo, que ni los tres pactos citados en la nota ni los demás que en el caso concurren a dar la impresión de complejidad de la compraventa (que incluye cláusula penal por impago del precio o la promesa del hecho de tercero sobre pago de gastos) son, como los llama el registrador, pactos impropios” de un contrato de compraventa.

No creemos necesario comentar nada sobre la supuesta “impropiedad” del precio aplazado en una compraventa. En otro orden de cosas, el recurrente, para justificar por qué su juicio de suficiencia cubría la asunción por los compradores de responsabilidad solidaria para el pago en derogación de la regla supletoria del art. 1137 CC que la nota de calificación también reputa extraña al contrato, no necesitó hacer transcripción de las facultades que el poder reseñado confería al apoderado para comprar con los pactos y cláusulas que conviniera, ni debería ahora tener que justificar la corrección de aquel juicio en el hecho de que los compradores afectaban el inmueble a una comunidad empresarial. Nada de eso era ni es necesario, para sostener un juicio de calificación jurídica que, bajo su responsabilidad, le fue confiado en exclusiva por el legislador.

El calificativo de “impropio”, aunque se entienda como sinónimo no ya de extraño sino de accesorio o complementario del negocio “principal” de compraventa, tampoco conviene al pacto de lex comisaria (art. 1504 CC y 11 LH), que, según dice la Res. de 29 de agosto de 2019, es un derecho potestativo o facultad de resolución del vendedor que no deja de ser tal por efecto de la inscripción que la hace oponible a tercero, pues “lo que se inscribe no adquiere por ello la condición de derecho real, ni se convierte en un derecho real”. La aplicación de los principios hipotecarios (de publicidad positiva y negativa, fe pública, prioridad y preclusión) es consecuencia de la inscripción del título (compraventa, arrendamiento), pero no significa que éstos sean derechos reales que su

naturaleza jurídica se vea alterada o modificada”. “Ni siquiera -termina diciendo el Centro Directivo- aquellas instituciones jurídicas que tienen o cumplen una función de garantía, como la condición resolutoria expresa... adquieren o tienen la condición de derecho real, ni pasan a ser una garantía real mediante la inscripción registral”. Otra habría sido la solución, por tanto, si el precio aplazado se hubiera garantizado con hipoteca, pues la relación que media entre ésta y la obligación nacida del contrato es de accesoria, mientras que la que media entre ésta y la condición resolutoria es de inmanencia; la hipoteca sería un aliud respecto del contrato de compraventa, mientras que la condición es parte de él; por ello, el juicio de suficiencia sí debería hacerse extensivo a la hipoteca; no así al pacto de *lex comisoría*.

De este modo, todos los pactos de la escritura concurren a definir, en la voluntad de las partes o ley del contrato, una única composición de intereses, un único programa obligacional y, por ello, reclaman del notario, para cumplimiento de la obligación que imponen los artículos 166 del Reglamento Notarial y 98 de la Ley 24/2001, un único *nomen iuris* “Las cláusulas de los contratos dice el art. 1285 del Código Civil- deberán interpretarse las unas por las otras...”. Y es que, como tiene dicho el Tribunal Supremo (STS de 30 de noviembre de 1964) “la intención, que es el espíritu del contrato, es indivisible, no pudiendo encontrarse en una cláusula aislada de las demás, sino en el todo orgánico que constituye”, razón por la cual el Alto Tribunal viene alertando de antiguo (STS de 19 de septiembre de 1965) contra toda tentativa de separar las estipulaciones principales de las accesorias o complementarias.

En suma: i) la expresión reclamada por el registrador (“con todos sus pactos”, “con sus pactos complementarios”) es superflua o carente de valor y ii) el juicio de suficiencia, si referido de manera concreta al específico negocio documentado, no deja de ser válido, ni necesita de añadido alguno, por el hecho de que la reglamentación negocial pueda parecer, o sea, compleja.

El segundo defecto que se impugna es reiteración -ahora referido a participación indivisa de un local- del defecto denunciado por el registrador en nota anterior -referida a plaza de garaje sita en el mismo edificio-, que ha sido objeto de recurso pendiente de resolución a esta fecha.

La nota reproduce la anterior y añade ahora la opinión de su autor según la cual las participaciones indivisas en las fincas 17. 647 y 25.727 de que hablamos “no son (sic), jurídicamente hablando, elementos comunes de la comunidad ni vinculaciones *ob rem* de sus elementos privativos...”, si bien no proporciona explicación ni de lo uno ni de lo otro ni dice qué cosa sean entonces.

Nuevamente, procede recordar que el edificio en que se emplaza el local y el garaje referidos tiene asignada una participación de “veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima” en dos fincas registrales (números 17.647 y 25.727) que son viales de la urbanización en que se integra.

La nota vuelve a sostener que la escritura no acredita la necesaria transmisión simultánea de esas cuotas y estima, por ello, vulnerados los estatutos de la propiedad horizontal según los cuales en las transmisiones de las fincas resultantes de la división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquéllas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión.

Nuevamente, procede insistir en que, frente a la opinión del registrador, las participaciones en las fincas de que hablamos son elementos comunes del edificio, pues lo son (art. 396 CC) “...las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles” y, más en particular, elementos comunes esenciales o por naturaleza, imprescindibles para la funcionalidad del mismo y de sus elementos privativos (por todas, STS de 24 de abril de 2013).

Sentado que el objeto que se pretende omitido en la transmisión no es un anejo vinculado *ob rem* sino un elemento común del edificio, la aplicación del artículo 396.2 del Código Civil (“Las partes copropiedad... sólo podrán ser enajenadas... junto con la parte

determinada priva ti va de la que son anejo inseparable”) debería bastar para estimar el recurso.

En efecto, la cuestión aquí debatida fue ya resuelta, en los albores de la aparición de la figura de la propiedad por pisos, por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Res. de 14 de diciembre de 1935, que declaró inscribible la venta de un elemento privativo “incluida la participación correspondiente en todo lo que se considere de uso común de la casa”, sin necesidad, como pretendía el registrador, de precisar qué cosa fuera lo común, pues en la venta del elemento privativo, concluía la Resolución, “debe entenderse implícitamente comprendido...el derecho a la utilización de aquellas partes del inmueble que sirven a todos y que, en general, por su forzada indivisión, no son susceptibles de negocio jurídico independiente”.

El principio sentado por el Centro Directivo fue, al poco, acogido por la Ley de 26 de octubre de 1939, que modificó el artículo 396 CC, para dejar ya entonces sentado que “el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable”. La Exposición de Motivos de la vigente Ley de Propiedad Horizontal insiste en la absoluta beligerancia del principio para el régimen, al decir que el piso “stricto sensu”, de un lado y, del otro, “el edificio, sus pertenencias y servicios... se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición”.

Téngase en cuenta que esa unidad no es resultado aquí de la utilidad asociada a la constitución de una carga o gravamen (vid., en cambio, para la servidumbre entre dos fincas, art. 534 del Código Civil), sino una exigencia connatural o estructural en el régimen de propiedad horizontal. Y es que el elemento cuya transmisión la nota echa en falta no es un “accesorio” -y, por ello, su régimen de disposición no puede sujetarse al artículo 1.097 CC, que es dispositivo (“La obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados”) sino una “parte integrante” (vid., art. 334.3 CC) concepto en el que, como es sabido, no es esencial la nota de la adherencia física- de esa cosa superior y compuesta que es el edificio. Por ello, so pena de destruir funcionalmente el edificio, nuestro elemento común no puede ser desafectado, ni desvinculado, ni debe ser objeto de transmisión distinta de la que tiene por objeto la participación indivisa del local.

En suma, como viene, desde siempre, expresando el Centro Directivo (por todas, Res. DGRN de 19 de abril de 2007) no se trata de dos propiedades yuxtapuestas, “sino de un único derecho”, no resultando posible, por definición, concebir la transmisión separada de uno y de otro. Y, por ello, tampoco resulta preciso acreditar, como quiere el registrador, “la transmisión simultánea” de uno y de otro.

La condición, pues, de parte integrante del elemento cuya transmisión se dice omitida debe bastar para estimar el recurso.

La conclusión no sería otra aunque -incorrectamente- se diera al elemento el tratamiento propio de un anejo vinculado ob rem, a la vista de la doctrina de ese Centro Directivo, expresada, entre otras, en sus resoluciones de 29 de noviembre de 2007, 22 de abril de 2016 y de 22 de junio de 2022 según las cuales “los actos de transmisión y gravamen” de los anejos o fincas vinculadas ob rem “han de producirse sobre ambas fincas conjuntamente y no sobre una de ellas y a favor de un mismo adquirente en tanto mantenga dicha vinculación (Res. de 28 de octubre de 2013). Dicha consecuencia no depende del disponente por sí sólo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad ob rem deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares. De ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que se precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad ob rem de la finca o cuota vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluya la transmisión de la cuota vinculada”.

La conclusión expuesta no deja de ser aplicable por el hecho de que la norma estatutaria que impone la transmisión simultánea del elemento privativo con su elemento común vinculado ob rem al edificio esté inscrita. Y ello porque:

1) La norma, amparada, como está, por el principio de legitimación registral (art. 38.1 LH) e interpretada, según creemos debe ser, de acuerdo con el artículo 1284 CC (“Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”) en su sentido más débil, no sería otra cosa sino mera reiteración del artículo 396.2 CC y, por lo tanto, superflua o redundante. La voluntad del autor de los estatutos no fue entonces, ni pudo ser, la de condicionar la validez y eficacia de las transmisiones de las viviendas, locales y garajes del edificio a la acreditación documental de la producción de un efecto que, ya entonces, según se ha explicado, operaba ope legis o ministerio legis.

2) Si la norma estatutaria no fuera interpretada en el sentido expuesto y, por el contrario, tal y como hace el autor de la nota, lo fuera con arreglo a su tenor literal (art. 1281.1 CC), sería entonces nula de pleno derecho, pues los estatutos pueden, sí, restringir y condicionar el uso de los elementos privativos (por todas, Res. DGRN de 15 de julio de 2013), pero no su disposición, que es lo que aquí se ventila.

El artículo 3 “in fine” de la Ley de Propiedad Horizontal (“Cada propietario puede libremente disponer de su derecho...”) no ofrece dudas al respecto. Recuérdese también, en el mismo sentido, la expresa eliminación por obra de esa Ley de los derechos de tanteo y retracto, impuesta, dice su Exposición de Motivos, por su designio de “llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto” y su correlativo “alejamiento del sistema de la comunidad de bienes”. La libertad dispositiva de que hablamos forma parte, pues, del núcleo duro o irreductible del contenido eminentemente imperativo que debe reconocerse en línea de principio a las normas reguladoras de esta forma de propiedad (vid. art. 396 in fine CC y disposición transitoria 1.ª LPH), afirmación ésta que es una constante en la doctrina del Tribunal Supremo (desde S. de 10 de mayo de 1965) y del Centro Directivo (desde Res. de 16 de septiembre de 1967). La nota de calificación, pues, al pasar por alto la condición de elemento común de las fincas registrales 17.647 y 25.727, habría venido a convertir la norma estatutaria que comentamos en una restricción a la libertad de disponer, no autorizada por la Ley (vid. también: art. 33.1 Constitución y art. 348.1 CC).

3) A mayor abundamiento, los estatutos pueden, sí, (art. 5.3 LPH), contener “reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones” pero no determinar la forma en la que deben redactarse los instrumentos públicos (que es facultad reservada al legislador ex. art. 149.1.8 CE; vid. al respecto, art. 9.1.e LPH, sobre gastos de comunidad), ni pretender que la inobservancia de esa forma haya de constituir defecto para su inscripción. Como tampoco pueden determinar cómo los Tribunales de Justicia y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública deciden interpretar esos instrumentos públicos cuando en ellos se pretende omitido un objeto accesorio o prestado un consentimiento incompleto o insuficiente. La norma estatutaria que se dice infringida, en suma, no habría venido a introducir una versión reforzada del principio registral de consentimiento (art. 20 y concordantes LH) inmune a la interpretación de los jueces o del Centro Directivo.

La condición de común del elemento cuya transmisión se dice omitida impide considerar vulnerado el principio de consentimiento, como se ha demostrado hasta ahora y, con no menor razón, el principio registral de especialidad o determinación, que es el otro que “a lo sumo”, -dicen, de nuevo, las R. DGSJFP 22 de abril de 2016 y de 22 de junio de 2022 podría considerarse vulnerado por “la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota ob rem” y que “podría determinar la calificación negativa del mismo por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado”.

De entrada, aquí, el registrador, a diferencia de lo acontecido en el caso de la Res. DGSJFP de 22 de junio de 2022) no ha dicho que la escritura suscite duda alguna sobre la identidad del objeto o del negocio. La nota no achaca a la escritura la omisión de alguna de “las circunstancias que debe contener la inscripción y sean relativas a las... fincas” (art. 21.1 Ley Hipotecaria) o “la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad” (art. 98.2 del Reglamento Hipotecario). Sólo dice que vulnera los estatutos del edificio, pues no documenta la transmisión simultánea de las participaciones vinculadas ob rem al edificio.

En efecto, la aplicación imperativa del art. 396.2 CC no permite ni siquiera traer a escena el principio. Ya ha habido ocasión de referirse a la Res. DGRN de 14 de diciembre de 1935 y a su afirmación de que la venta de un departamento privativo lleva inexorablemente aparejada “la participación correspondiente en todo Lo que se considere de uso común” en el edificio, sin necesidad de que esto se mencione. No tendría sentido que la escritura de compraventa de nuestro local pueda (rectius: deba, pues su descripción en el título no puede diferir de la que consta en el Registro; arg: arts. 199 y 201.1.e LH) omitir toda referencia al coeficiente que tiene asignado en la copropiedad de, entre otros, el “...portal, las escaleras, porterías, corredores... los ascensores...” a través de los que tiene acceso desde la calle y, en cambio, deba incluir la referencia a la participación que le corresponde en la cuota de veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientos cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima que el edificio tiene asignada en la calle.

Por lo demás:

– Si, con la doctrina en la mano del Tribunal Supremo (desde su sentencia 12 de noviembre de 1969) y de ese Centro Directivo (desde su Resolución de 12 de noviembre de 1991) el título constitutivo de la propiedad horizontal está dispensado no ya de describir, sino ni siquiera de mencionar los elementos comunes -pues se presumen tales todos los no descritos como privativos-, con cuanta mayor razón, valdrá la dispensa para la transmisión de sus elementos privativos.

– Si, para el Centro Directivo (por todas, Res. de 15 de julio de 2025), “registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de su superficie con inclusión de elementos comunes, por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal”, no debería admitirse tampoco llevar al folio real del elemento privativo cualquier otro dato o circunstancia descriptiva -y no sólo la superficie- atinente a los elementos comunes que, en su caso, sólo debería figurar en el folio abierto al edificio (vid., arts. 8.4 y 8.5 LH).

Por lo expuesto, se solicita que se tenga por admitido el recurso, en unión de copia autorizada de la escritura calificada y copia de la nota de calificación y, en su virtud, se revoque ésta».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1445 y 1504 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 9, 11, 18, 21 y 325 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de noviembre de 1964, 19 de septiembre de 1965, 5 de mayo de 2008, 8 de abril de 2010, 23 de septiembre de 2011, 24 de abril de 2013, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de diciembre de 1935, 19 de abril y de 29 de noviembre de 2007, 13 de febrero, 31 de mayo y 4 de junio de 2012, 22 de febrero y 9 de julio de 2014, 14 de julio de 2015, 22 de abril de 2016 y 29 de agosto de 2019, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de julio de 2021, 22 de junio de 2022, 15 de noviembre de 2023 y 1 de marzo de 2026.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 20 de octubre de 2025 por el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, con el número 2.130 de protocolo, se otorgó por don A. J. G. C. y doña M. P. E. G., como vendedores, y como compradores, los cónyuges doña B. L. V. y don R. G. S., casados bajo el régimen de gananciales, actuando en su propio nombre y derecho y, además, doña B. L. V., también en nombre y representación de los cónyuges, casados bajo el régimen capitular de separación de bienes, don J. L. V. y doña M. C. M., en uso de un poder especial conferido mediante escritura autorizada el día 20 de octubre de 2025 ante la notaria de Pamplona, doña María Madrid Miqueleiz. Se hizo constar que doña B. L. V., don R. G. S., don J. L. V. y doña M. C. M. eran los únicos partícipes de la comunidad de bienes «We Homes, C.B.».

En dicha escritura, se vende la participación indivisa del 23,514% de la finca registral 33.129 de El Puerto de Santa María, aplazándose el pago del precio y garantizándose dicho aplazamiento mediante condición resolutoria.

En fecha 20 de octubre de 2025 tuvo entrada, por vía telemática, en el citado Registro de la Propiedad, la escritura de referencia,

La calificación registral objetó tres defectos que impedirían la inscripción, si bien el segundo defecto, relativo a la falta de expresión en la escritura de la indicación de las capitulaciones matrimoniales de los compradores que actuaron representados por poder, no se recurre, por lo que no ha de analizarse en la presente Resolución. Así las cosas:

– el primero de tales defectos, relativo al juicio de suficiencia de facultades representativas, fue subsanado por el notario autorizante mediante diligencia de fecha 18 de diciembre de 2025, por lo que el recurso, en cuanto al mismo, se interpone de acuerdo con el artículo 325, «in fine», de la Ley Hipotecaria, a cuyo tenor: «La subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso». En consecuencia, tal defecto habrá de ser analizado en la presente Resolución.

– y respecto del otro defecto recurrido se indicó en la nota: «(...) no se acredita la necesaria transmisión simultánea de las cuotas inherentes a las fincas transmitidas, que en este caso corresponden: a la finca registral 33129 las fincas 25727/179 y 17647/132; porcentajes a los que habría de haberse extendido la condición resolutoria pactada. Dichas registrales no son, jurídicamente hablando, elementos comunes de la comunidad ni vinculaciones ob rem de sus elementos privativos, que constan reflejados registral y expresamente separados e identificados, ambos, en sus correspondientes asientos (...)».

2. Entrando ya a analizar el primero de los indicados defectos, el registrador sostiene en su nota de calificación que el juicio notarial emitido, referido a la «“escritura calificada en su encabezamiento” -compraventa-, sin extenderse a la totalidad del complejo negocio jurídico otorgado: compraventa con precio aplazado, pacto de solidaridad entre compradores y constitución de condición resolutoria, pactos éstos que no son “propios” del negocio principal como exige la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como la de 01/07/21 (Arts. 9, y 18 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento)».

Por contra, el recurrente alega (resumidamente) que «la totalidad del complejo negocio jurídico otorgado», incluye aplazamiento de pago del precio, obligación solidaria de los compradores para su abono y condición resolutoria; que ni los tres pactos citados en la nota, ni todos los demás que en el caso concurren a dar la impresión de

complejidad de la compraventa, ni son, «como los llama el registrador, pactos “impropios” de un contrato de compraventa», y que «todos los pactos de la escritura concurren a definir, en la voluntad de las partes o ley del contrato, una única composición de intereses, un único programa obligacional y, por ello, reclaman del notario, para cumplimiento de la obligación que imponen los artículos 166 del Reglamento Notarial y 98 de la Ley 24/2001, un único nomen iuris».

En suma, concluye: «i) la expresión reclamada por el registrador (“con todos sus pactos”, “con sus pactos complementarios”) es superflua o carente de valor y ii) el juicio de suficiencia, si referido de manera concreta al específico negocio documentado, no deja de ser válido, ni necesita de añadido alguno, por el hecho de que la reglamentación negocial pueda parecer, o sea, compleja». Además, «la nota, sin explicar por qué, limita su reproche sobre la corrección del juicio de suficiencia al poder invocado por la parte compradora y no lo extiende al formulado en los mismos términos para el administrador de la sociedad vendedora».

3. Para analizar este primer defecto de la calificación, debemos partir de la reiterada doctrina de este Centro Directivo.

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (cfr. Sentencias número 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, 661/2018, de 22 de noviembre, y 378/2021, de 1 de junio) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico.

Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas,

congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación (como el nombre del notario autorizante, el negocio del que emana la representación, el día de otorgamiento y el número de protocolo).

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

4. Como ha puesto de relieve la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2021, con cita de las Sentencias de 20 y 22 de noviembre de 2018: «1. Corresponde al notario emitir un juicio de suficiencia de las facultades de representación, con una reseña del documento auténtico del que resulta la representación, que debe ser congruente con el negocio jurídico representativo. Y la función del registrador es calificar la existencia de esta reseña y del juicio notarial de suficiencia, así como su congruencia con el negocio jurídico otorgado. 2. La valoración de la suficiencia de las facultades de representación del otorgante de la escritura le corresponde al notario autorizante de la escritura, sin que el registrador pueda revisar dicho juicio de suficiencia, en la medida en que resulte congruente con el contenido del título al que se refiere. 3. Para emitir ese juicio de suficiencia, el notario autorizante ha de examinar la existencia, validez y vigencia del poder del que resulta la legitimación. Y en la escritura o el título otorgado, el notario debe dejar constancia expresa de que ha cumplido esa obligación, es decir, que ha comprobado la validez y vigencia del poder, además de realizar una “reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada”».

Igualmente, según las mismas Sentencias, «conforme al tenor del art. 98.2 de la Ley 24/2001, el registrador no puede revisar el juicio de validez y vigencia del poder realizado por el notario autorizante, pues limita la calificación registral «a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación». En definitiva, el notario debe emitir su juicio relativo a la suficiencia de las facultades representativas para el acto concreto que autoriza, bien especificando cuál sea éste o bien incluyendo otra reseña, siquiera mínima, de facultades. El registrador, por su parte, calificará la concurrencia de los dos requisitos y también la congruencia de ese juicio notarial con el acto o negocio jurídico documentado. Por ello, el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza (cfr., entre otras muchas, las Resoluciones de 14 de julio de 2015 y 1 de julio de 2021)».

5. El criterio seguido por este Centro Directivo se adapta plenamente a la doctrina del Tribunal Supremo que resulta de sus Sentencias de 5 de mayo de 2008, Sala de lo Contencioso-administrativo, y 23 de septiembre de 2011, Sala de lo Civil (cfr. sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 2 de diciembre de 2015 que revoca la Resolución de esta Dirección General de 4 de junio de 2012). Expresamente se rechaza la posibilidad de que el juicio de suficiencia se realice de forma genérica, debiendo hacerse de manera concreta en relación con un específico negocio jurídico, si bien

puede hacerse dicha especificación al hacer la reseña de las facultades representativas (de acuerdo con la interpretación dada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 5 de mayo de 2008), o bien al emitirse el juicio de suficiencia, como se deduce de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de septiembre de 2011.

Es por ello que el registrador debe suspender la inscripción por falta de congruencia del juicio notarial acerca de las facultades representativas del apoderado o representante si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente para el acto o negocio documentado o para la ratificación que se realiza, en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de negocio que en la escritura se formaliza o al que se refiere la ratificación (vid., entre otras, las Resoluciones de 4 de junio de 2012 y 22 de febrero y 9 de julio de 2014); o si el notario realiza un juicio incompleto, como cuando existe un supuesto de autocontratación y el notario no extiende su valoración al mismo por estar comprendido dentro de las facultades del apoderado o no se incorporan las autorizaciones expresas concedidas para salvar tal conflicto; o bien si el juicio notarial de la representación es erróneo.

Este Centro Directivo ha abordado en numerosas ocasiones la cuestión del juicio de suficiencia emitido con ciertas fórmulas o expresiones que han sido calificadas negativamente por el registrador en cuanto a su especificación. Así no se ha considerado admisible la expresión de que en el poder se confieren al apoderado facultades representativas para llevar a cabo «el negocio jurídico objeto de la escritura, o aquella en el que se emplea una expresión genérica -“(…) para formalizar la presente escritura (…)-”- determinándose que debería ser “un juicio de suficiencia de las mismas expreso, concreto y coherente con el negocio documentado, imprescindible para que el Registrador pueda calificar la congruencia de dicho juicio con el contenido de título”».

Según dicha doctrina, las exigencias del juicio de suficiencia no se cumplen si se relacionan de forma lacónica o genérica las facultades representativas del apoderado o representante, si el notario utiliza expresiones genéricas, ambiguas o imprecisas, como cuando usa fórmulas de estilo que -a falta de reseña, siquiera somera, de las facultades acreditadas- se circunscriben a afirmar que la representación es suficiente «para el acto o negocio documentado», en vez de referirse de forma concreta y expresa al tipo de acto o negocio que en la escritura se formaliza; de forma que deberá concretar su reseña de las facultades representativas y su juicio de suficiencia de las mismas apoyando su juicio bien en una transcripción somera, pero suficiente, de las facultades atinentes al caso, o bien en una referencia o relación de la esencia de tales facultades.

En el supuesto que motiva este recurso, el notario formula el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas refiriéndose, sin más, a la «escritura calificada en su encabezamiento» (compraventa). Algo evidente, pues se está ante ese contrato; pero en este caso, no puede obviarse la existencia de diversos pactos que, aun accesorios de la compraventa, exigen una perfecta concreción. Tal y como ocurre con el aplazamiento del precio, garantizado de una forma que supone e implica un gravamen o carga sobre la finca; por no hablar de la solidaridad -pactada- que se aparta de la regla general de mancomunidad que establece el Código Civil.

Tiene por ello razón el registrador cuando indica en su nota y respecto de la compraventa formalizada, que la misma lo es con precio aplazado, pacto de solidaridad entre compradores y constitución de condición resolutoria (que faculta automáticamente a la resolución del contrato, previo cumplimiento de las condiciones fijadas en el contrato, con los efectos que de ello pueden desencadenarse); y que tales pactos «no son propios del negocio principal».

Todo ello exige, y hace imprescindible, algún tipo de fórmula que prevea clara y concretamente la extensión de las facultades representativas del poder a dichos pactos y, correlativamente, el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas con referencia a los pactos especiales incorporados a la escritura de compraventa calificada.

6. En cuanto al segundo defecto recurrido, esto es, que en las transmisiones realizadas no se acredita la necesaria transmisión simultánea de las cuotas inherentes a

la finca transmitida, que en este caso corresponden: a la finca registral 33.129, las fincas 25.727/179 y 17.647/132, hemos de recordar la doctrina de este Centro Directivo recogida en Resolución de 22 de abril de 2016 y reiterada por la de 22 de junio de 2022 (seguida por la más reciente de 1 de marzo de 2026): «La configuración jurídica de una finca registral con el carácter de “ob rem” de otras trae como consecuencia esencial que su titularidad viene determinada mediatamente por la titularidad de las fincas principales al igual que ocurre con las servidumbres prediales; la titularidad de la finca “ob rem” corresponde pues a quien ostente la titularidad de la finca principal. Como señalaba la Resolución de 29 de noviembre de 2007, los elementos vinculados son titularidades “ob rem”, que no pueden seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, por lo que la hipoteca (en ese caso) de la vivienda unifamiliar conlleva la de la participación indivisa que le está vinculada, máxime cuando elemento principal y vinculado aparecen descritos expresamente. Existe vinculación “ob rem” entre dos (o más) fincas, cuando se da entre ellas un vínculo que las mantiene unidas, sin que pueda separarse la titularidad de las mismas, que han de pertenecer a un mismo dueño, por existir una causa económica y a la vez jurídica que justifique dicha conexión, como una cierta relación de destino, dependencia o accesoriedad e incluso de servicio (vid. Resolución de este Centro Directivo de 3 de septiembre de 1982). Esto supone que en los casos de titularidad ob rem se configura la titularidad dominical de una finca por referencia de la titularidad de otra, a la que está conectada. La consecuencia jurídica de ello es que los actos de transmisión y gravamen han de producirse sobre ambas fincas juntamente y no sobre una de ellas, y a favor de un mismo adquirente en tanto se mantenga dicha vinculación (Resolución de 28 de octubre de 2013).

(...) Dicha consecuencia no depende del disponente por sí solo, ya que la alteración o modificación de la configuración jurídica de la titularidad “ob rem” deberá haber sido efectuada y consentida por todos sus titulares; de ahí se desprende que el único consentimiento contractual preciso es el consentimiento prestado al negocio traslativo del elemento principal, sin que precise un consentimiento adicional para que se entienda asimismo transmitida la titularidad ob rem de la finca o cuota de finca vinculada y sin que la omisión de toda referencia a ella pueda considerarse que excluye la transmisión de la cuota vinculada. De ello se deduce que en la inscripción de la finca vinculada lo que debe figurar es su configuración jurídica debidamente constituida como titularidad ob rem y la determinación precisa de todas y cada una de las fincas registrales principales, pero sin que sea esencial para entender cumplido el principio de especialidad la identificación individual de cada titular, ya que ésta derivará necesariamente de la titularidad de la finca principal.

(...) Por ello, a lo sumo, la omisión en un título traslativo de toda referencia al elemento o cuota “ob rem” podría determinar la calificación negativa del mismo, por omisión de uno de los elementos que integran el derecho transmitido, si el registrador pudiera tener duda fundada acerca de la identidad de la finca o del negocio celebrado. Sin embargo, no parece haberse producido así en el caso concreto, dado que según resulta de la nota de calificación y del informe del registrador la cuota “ob rem” figura inscrita a nombre de persona distinta del transmitente.

(...) Siendo ello cierto, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo recogidos en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, obligan a denegar la práctica de asientos sobre una finca derivados de un título que, cuando se presenta en el Registro, aparece inscrita a favor de persona distinta de aquella que otorga el título presentado. La consecuencia de la falta de este requisito es incuestionable, pues el párrafo segundo del mismo precepto es inequívoco al disponer que “en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. A ello hay que añadir que el principio de legitimación registral, según la formulación legal que del mismo se contiene en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, impone que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada

por el asiento respectivo. Esta presunción legal queda reforzada en virtud del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro, asientos que producen “todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley” (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales de Justicia (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), sólo cabe su rectificación o modificación con el consentimiento del actual titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante sentencia firme dictada en el procedimiento judicial correspondiente directamente entablado contra él, circunstancias ambas que en el presente caso no constan.

(...) No obstante, en el presente caso estamos ante una inexactitud registral en tanto en cuanto el asiento publica la titularidad en favor de una persona que conforme resulta del propio Registro no puede ser titular de ella, toda vez que no es titular de la finca principal, sin que pueda alegarse falta de tracto sucesivo dado que el tracto al que en los supuestos de titularidad “ob rem” debe atenderse es al de la finca principal (tracto sustantivo) no al de la subordinada. El carácter de titularidad “ob rem” que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría (artículo 38 Ley Hipotecaria) (...)».

7. En el supuesto concreto, no se discute la vinculación «ob rem» de las participaciones en la finca registral 33.129 respecto de las fincas 25.727/179 y 17.647/132; lo que se discute es si, en virtud del principio de especialidad registral, con la transmisión de las fincas, se ha producido la transmisión de esas participaciones de la finca vinculada por titularidad «ob rem».

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando delimitados todos sus contornos de tal modo que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado». Y lo que se afirma respecto de los títulos judiciales es igualmente predicable de los documentos notariales y administrativos.

Así lo dispone el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria al señalar: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». Y, el artículo 98 de su Reglamento, en el párrafo segundo: «Del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

En la escritura de compraventa se hace la transmisión de la finca 33.129; pero no se menciona la inscrita en el Registro de «(...) una participación indivisa consistente en veinticinco centésimas nueve millones ciento setenta y seis mil doscientas cuarenta y cinco diez millonésimas de otra centésima de un trozo de terreno en término de (...), en la Urbanización (...) que se destina a carretera o Avenida de entrada y salida de aparcamientos del Conjunto Urbanístico Centro Comercial (...), con superficie de 8.122 metros cuadrados, que es la registral 25727, inscrita a favor de dicha sociedad por la inscripción 98.^a de dicha finca, al folio 65 vuelto del libro 608 de (...), y también es titular registral de la finca número 5, parcela de terreno integrante en régimen de Propiedad Horizontal en la parcela de terreno en término de (...) con cabida de 1.553,55 metros cuadrados, inscrita a su favor por la inscripción 5.^a de dicha registral 17.647, al folio 3 del libro 207 de (...) Las propiedades de la cuota indivisa y de la participación de finca y finca antes reseñadas en este Régimen Especial, se consideraran inherentes a la

titularidad de la finca objeto de esta división horizontal o finca de este número, por lo que en las transmisiones de las fincas resultantes de esta división horizontal será necesariamente transmitida una participación indivisa de cada una de aquellas igual a la cuota de participación que tenga asignada la finca de la división horizontal objeto de la transmisión. En las transmisiones que se verifiquen de porciones de estas citadas fincas no existirá el derecho de retracto del artículo 1522 del Código Civil».

En éstas, se describen las fincas principales junto con su equivalente participación en la parcela vinculada por titularidad «ob rem»; el carácter de titularidad «ob rem» que figura en la inscripción de la finca subordinada impide que su titular registral, si no es también titular registral de la finca principal, pueda ejercitar el poder de disposición que de otra forma la propia inscripción presupondría. En consecuencia, al estar descritas tanto las fincas principales como la titularidad «ob rem» como elemento vinculado a las mismas, y, vendida la finca principal, ha de entenderse vendida la titularidad «ob rem» vinculada a la misma que se describe en la escritura, junto a la finca principal; en la escritura no se describen las porciones de fincas registrales 25.727 y 17.647, de manera que no se incluyen las titularidades «ob rem» de las mismas.

Por tanto, descrita la finca principal y con ellas las titularidades «ob rem», aunque lo fuera por su referencia a los datos registrales y sus cuotas pormenorizadas, los elementos vinculados son titularidades «ob rem», que no podrían seguir un régimen jurídico distinto que el elemento principal al que están adscritos, como ha quedado expuesto. Pero en el presente supuesto no se ha hecho así ya que no se ha hecho mención a las dos citadas fincas registrales, por lo que ofrece duda al registrador la identidad de las fincas a los efectos de la calificación y no se han cumplido las exigencias del denominado principio de especialidad.

Alega el notario recurrente que se trata de elementos comunes; pero en el Registro aparecen las citadas titularidades como participaciones de fincas independientes, y en virtud de los principios de especialidad y de tracto sucesivo, debe hacerse la descripción, aun cuando sea escueta, de las participaciones que por la vinculación se transmiten; y, en consecuencia, también debe extenderse a estos porcentajes, o cuotas, la condición resolutoria pactada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.